LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Premier trimestre de 2009

Activité toujours forte dans le secteur de la construction résidentielle

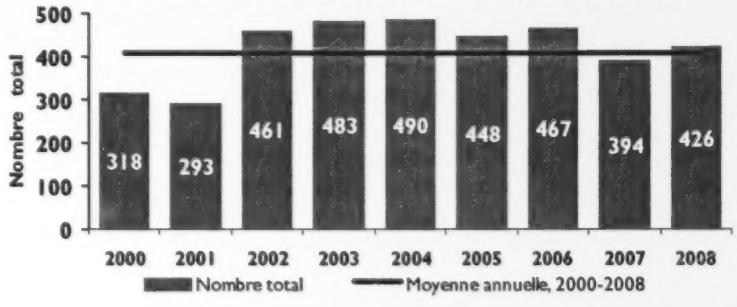
Le plus récent cycle du marché de l'habitation a débuté pour de bon en 2001. Depuis ce temps, des résultats supérieurs à la moyenne ont été obtenus dans l'agglomération de Charlottetown. Dernièrement toutefois, certains signes donnent à penser que la cadence commence à ralentir. Ainsi, les mises en chantier diminueront sous l'effet conjugué de deux facteurs : le repli de la demande de logements (la demande refoulée ayant été satisfaite) et l'ascension du prix des habitations. En revanche, la région bénéficiera encore d'une forte immigration, de faibles taux d'intérêt et d'une croissance continue de l'emploi.

Au quatrième trimestre, 147 logements ont été mis en chantier dans les centres urbains de l'île; c'est

Figure 1

Hausse des mises en chantier à Charlottetown en 2008

Mises en chantier d'habitations, selon l'année, de 2000 à 2008



Source: SCHL

Table des matières

1 Activité toujours forte dans le secteur de la construction résidentielle

2 Hausse des ventes S.I.A.® au quatrième trimestre

4 Carte - Charlottetown Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableau (6 à 16)

17 Glossaire, définitions et méthodes d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

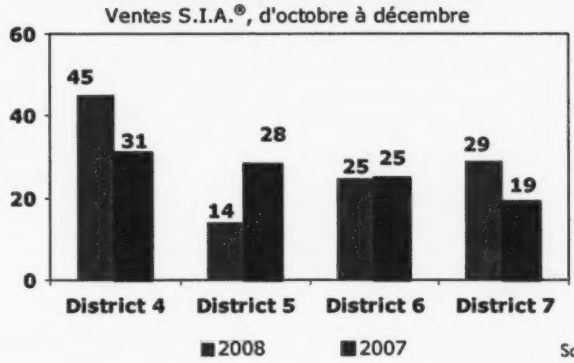
AU CŒUR DE L'HABITATION

deux unités de plus qu'à pareille période en 2007. La hausse est attribuable au segment des collectifs, où le nombre de logements commencés est passé de 48 à 68. Du côté des maisons individuelles, ce nombre est descendu de 97 à 79. Quant au cumul annuel provincial en milieu urbain, il a monté de 484, en 2007, à 495, en 2008. Tout comme au quatrième trimestre, la modeste progression s'explique par une intensification de la construction de collectifs dans l'agglomération de Charlottetown.

Figure 2

Ventes S.I.A.® : les résultats varient selon le district de Charlottetown

Ventes S.I.A.®, d'octobre à décembre



Source: SCHL

Dans la région de la capitale, 133 habitations ont été commencées au quatrième trimestre, comparativement à 101 à la même époque en 2007. Cette augmentation est entièrement due au marché des collectifs, où 64 mises en chantier ont été effectuées entre 1er octobre et le 31 décembre 2008, alors qu'il y en avait eu 19 à la période correspondante de 2007. Par contre, le segment des maisons individuelles a accusé un recul, le nombre de fondations coulées étant passé de 82 à 69. Toujours au quatrième trimestre, la plus forte hausse d'une année sur l'autre a été observée dans la catégorie des maisons en rangée : le total, qui était nul en 2007, a monté à 28 en 2008. Les chiffres ont été impressionnants également pour les appartements, dont le nombre de mises en chantier est passé de 11 à 30. Sur le marché des jumelés, ce nombre est descendu de huit à six. Globalement, la région de la capitale a affiché d'excellents résultats au quatrième trimestre, et on s'attend à ce que le rythme se maintienne en partie cette année.

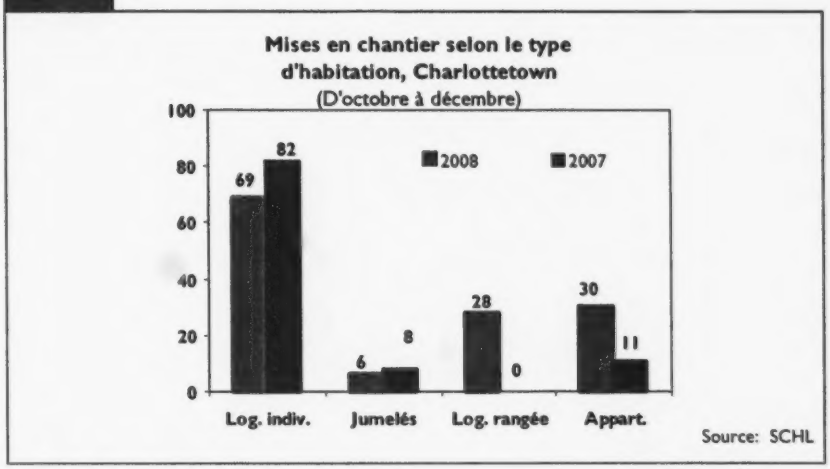
À Charlottetown, le cumul annuel des habitations mises en chantier a atteint 426; c'est 32 unités de plus que les 394 relevées en 2007. Les appartements et les logements en rangée sont à l'origine de cette progression. Soixante-six appartements ont été commencés en 2008, alors qu'il y en avait eu 35 en 2007. La catégorie des logements en rangée a inscrit la hausse la plus marquée : 40 unités mises en chantier en 2008, contre aucune un an plus tôt. Malgré un recul, des résultats annuels supérieurs à la moyenne ont également été obtenus dans le groupe des jumelés : 40 fondations de coulées en 2008, comparativement à 64 en 2007. Les jumelés et logements en rangée neufs sont tous destinés à des propriétaires-occupants; ils constituent pour les acheteurs une solution de rechange à la maison individuelle traditionnelle. La tendance à la hausse observée pour ces types d'habitations devrait se maintenir, car celles-ci demeurent un choix intéressant tant pour les accédants à la propriété que pour les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison.

Hausse des ventes S.I.A.® au quatrième trimestre

Dans la région de la capitale, les ventes S.I.A.® ont augmenté de 9,7 % au quatrième trimestre de l'an dernier par rapport à la période correspondante de 2007. L'intensification de l'activité durant le trimestre a contribué à faire monter le total de 2008 au troisième rang des cumuls annuels, derrière ceux de 2006 et de 2007. L'an dernier, 595 unités ont changé de mains, comparativement à 658 en 2007, ce qui constitue un recul de 9,6 %. Depuis 2002, le marché de la revente de l'agglomération de Charlottetown affiche un rendement supérieur à la moyenne tant pour le nombre de ventes que pour le prix moyen. Cette situation s'explique en partie par une croissance robuste de l'emploi, un solde migratoire positif et des taux hypothécaires relativement bas. Par ailleurs, la hausse des coûts de la construction résidentielle durant la période a eu une incidence positive sur le marché de la revente, l'écart de prix entre les logements neufs et les logements existants ayant continué à se creuser.

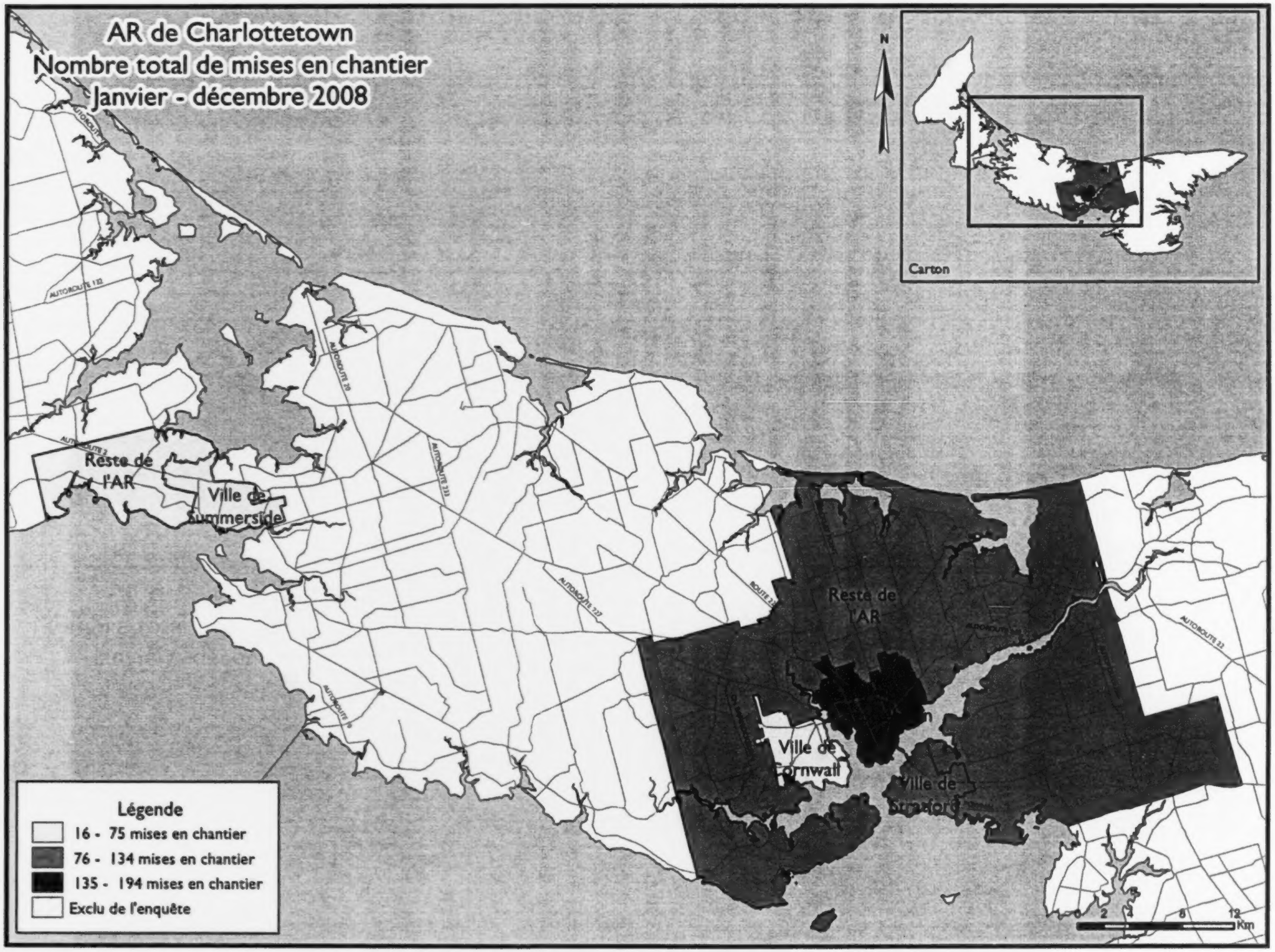
Les nouvelles inscriptions ont augmenté durant cinq trimestres consécutifs. Les propriétaires sont en effet nombreux à mettre leur logement en vente dans l'espoir de profiter de la récente appréciation des prix. Selon les dernières données disponibles (celles de la fin de quatrième trimestre), 975 nouvelles inscriptions ont été relevées en 2008; c'est près de 20 % de plus que les 817 enregistrées en 2007. Cette hausse s'est traduite par un développement de l'offre, donc par un choix plus vaste pour les acheteurs éventuels. Elle a également éliminé le sentiment d'urgence que bien des ménages ont ressenti ces dernières années en raison des faibles niveaux d'inscriptions. Le résultat le plus tangible de l'accroissement de l'offre a été la progression du nombre moyen de jours sur le marché. En 2005, la moyenne est descendue à 58, le plus faible niveau jamais observé. Toutefois, elle a augmenté chaque année depuis pour s'élever à 81 à la fin décembre.

Figure 3



Dans la région de Charlottetown, les ventes S.I.A.® ont affiché un bilan positif au quatrième trimestre de 2008. Le secteur de Stratford (district 7) a été très populaire, comme en témoigne une hausse de 53 % d'une année sur l'autre. Dans la ville de Charlottetown (district 4), une importante augmentation a également été observée au quatrième trimestre (45 %). À Cornwall (district 6), l'activité est demeurée stable : 29 transactions ont été conclues aux quatrièmes trimestres de 2007 et de 2008. Si l'on considère les résultats annuels, on constate que seul le district 4 a réalisé des gains; 248 propriétés ont changé de main en 2008, comparativement à 218 en 2007. Dans les districts 5, 6 et 7, les ventes ont régressé respectivement de 17, 16 et 28 %. Ces baisses s'expliquent par les diminutions enregistrées durant les trois premiers trimestres de 2008.

Au quatrième trimestre, le prix de vente moyen s'est accru dans chacun des quatre districts qui forment la région de la capitale. La hausse la plus marquée a été relevée dans le district 7, où la moyenne a progressé de plus de 30 % pour atteindre 210 919 $; en fin d'année, ce district était celui où les prix étaient les plus élevés de la ville. Une forte augmentation a également été observée dans le district 6 au quatrième trimestre, le prix moyen ayant monté de près de 17 % pour atteindre 154 185 $. Si l'on se penche sur l'ensemble de l'année, on constate que le prix moyen des habitations a augmenté dans tous les districts de Charlottetown, à l'exception du district 6. C'est dans le district 4 que la progression a été la plus importante (8,4 %) en 2008; venaient ensuite les districts 7 et 5, avec respectivement 5,1 et 3 %.


AR de Charlottetown
Nombre total de mises en chantier
Janvier - décembre 2008
Carton
Reste de l'AR
Ville de Summerside
Reste de l'AR
Ville de Cornwall
Ville de Stratford
Légende
16 - 75 mises en chantier
76 - 134 mises en chantier
135 - 194 mises en chantier
Exclu de l'enquête
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1a : Sommaire de l'activité, AR de Charlottetown
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2008	69	6	8	0	0	0	20	30	133
T4 2007	82	8	0	0	0	0	0	11	101
Variation en %	-15.9	-25.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	172.7	31.7
Cumul 2008	280	40	22	0	0	13	20	51	426
Cumul 2007	295	64	0	0	0	12	0	23	394
Variation en %	-5.1	-37.5	s.o.	s.o.	s.o.	8.3	s.o.	121.7	8.1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2008	72	6	8	0	0	0	20	30	136
T4 2007	98	10	0	0	0	0	0	11	119
Variation en %	-26.5	-40.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	172.7	14.3
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2008	116	18	14	0	0	13	0	21	182
T4 2007	112	28	0	0	0	12	0	12	164
Variation en %	3.6	-35.7	s.o.	s.o.	s.o.	8.3	s.o.	75.0	11.0
Cumul 2008	305	46	14	0	0	13	0	32	410
Cumul 2007	275	68	0	0	0	36	0	77	456
Variation en %	10.9	-32.4	s.o.	s.o.	s.o.	-63.9	s.o.	-58.4	-10.1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2008	1	0	0	0	0	4	0	31	36
T4 2007	1	0	0	0	0	6	0	27	34
Variation en %	0.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-33.3	s.o.	14.8	5.9
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2008	116	19	14	0	0	9	0	7	165
T4 2007	112	28	0	0	0	18	0	19	177
Variation en %	3.6	-32.1	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	s.o.	-63.2	-6.8
Cumul 2008	305	46	14	0	0	15	0	28	408
Cumul 2007	275	70	0	0	0	30	0	56	431
Variation en %	10.9	-34.3	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	s.o.	-50.0	-5.3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1b : Sommaire de l'activité, AR de Summerside
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2008	7	0	4	0	0	0	3	0	14
T4 2007	8	6	12	0	0	0	7	11	44
Variation en %	-12.5	-100.0	-66.7	s.o.	s.o.	s.o.	-57.1	-100.0	-68.2
Cumul 2008	33	8	8	0	0	0	8	12	69
Cumul 2007	31	16	25	0	0	0	7	11	90
Variation en %	6.5	-50.0	-68.0	s.o.	s.o.	s.o.	14.3	9.1	-23.3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2008	7	0	8	0	0	0	0	0	15
T4 2007	11	12	12	0	0	0	0	11	46
Variation en %	-36.4	-100.0	-33.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-67.4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2008	14	0	0	0	0	12	3	0	29
T4 2007	8	2	7	0	0	0	7	0	24
Variation en %	75.0	-100.0	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	-57.1	s.o.	20.8
Cumul 2008	36	20	12	0	0	12	8	11	99
Cumul 2007	31	4	19	0	3	0	7	0	64
Variation en %	16.1	**	-36.8	s.o.	-100.0	s.o.	14.3	s.o.	54.7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Charlottetown (Ville)									
T4 2008	25	2	0	0	0	0	20	0	47
T4 2007	19	6	0	0	0	0	0	11	36
Stratford (Ville)									
T4 2008	12	0	4	0	0	0	0	30	46
T4 2007	27	0	0	0	0	0	0	0	27
Cornwall (Ville)									
T4 2008	10	4	4	0	0	0	0	0	18
T4 2007	8	2	0	0	0	0	0	0	10
Reste de l'AR									
T4 2008	22	0	0	0	0	0	0	0	22
T4 2007	28	0	0	0	0	0	0	0	28
Charlottetown (AR)									
T4 2008	69	6	8	0	0	0	20	30	133
T4 2007	82	8	0	0	0	0	0	11	101
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Charlottetown (Ville)									
T4 2008	22	2	0	0	0	0	20	0	44
T4 2007	21	8	0	0	0	0	0	11	40
Stratford (Ville)									
T4 2008	15	0	4	0	0	0	0	30	49
T4 2007	36	0	0	0	0	0	0	0	36
Cornwall (Ville)									
T4 2008	13	4	4	0	0	0	0	0	21
T4 2007	9	2	0	0	0	0	0	0	11
Reste de l'AR									
T4 2008	22	0	0	0	0	0	0	0	22
T4 2007	32	0	0	0	0	0	0	0	32
Charlottetown (AR)									
T4 2008	72	6	8	0	0	0	20	30	136
T4 2007	98	10	0	0	0	0	0	11	119

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Charlottetown (Ville)									
T4 2008	36	14	14	0	0	13	0	21	98
T4 2007	38	14	0	0	0	12	0	12	76
Stratford (Ville)									
T4 2008	28	2	0	0	0	0	0	0	30
T4 2007	27	12	0	0	0	0	0	0	39
Cornwall (Ville)									
T4 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
T4 2007	7	2	0	0	0	0	0	0	9
Reste de l'AR									
T4 2008	38	2	0	0	0	0	0	0	40
T4 2007	40	0	0	0	0	0	0	0	40
Charlottetown (AR)									
T4 2008	116	18	14	0	0	13	0	21	182
T4 2007	112	28	0	0	0	12	0	12	164
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T4 2008	1	0	0	0	0	4	0	31	36
T4 2007	1	0	0	0	0	6	0	27	34
Stratford (Ville)									
T4 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cornwall (Ville)									
T4 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de l'AR									
T4 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charlottetown (AR)									
T4 2008	1	0	0	0	0	4	0	31	36
T4 2007	1	0	0	0	0	6	0	27	34

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T4 2008	36	14	14	0	0	9	0	7	80
T4 2007	38	14	0	0	0	18	0	19	89
Stratford (Ville)									
T4 2008	28	2	0	0	0	0	0	0	30
T4 2007	27	12	0	0	0	0	0	0	39
Cornwall (Ville)									
T4 2008	14	1	0	0	0	0	0	0	15
T4 2007	7	2	0	0	0	0	0	0	9
Reste de l'AR									
T4 2008	38	2	0	0	0	0	0	0	40
T4 2007	40	0	0	0	0	0	0	0	40
Charlottetown (AR)									
T4 2008	116	19	14	0	0	9	0	7	165
T4 2007	112	28	0	0	0	18	0	19	177

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, AR de Charlottetown 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	280	40	22	0	0	13	20	51	426
Variation en %	-5.1	-37.5	s.o.	s.o.	s.o.	8.3	s.o.	121.7	8.1
2007	295	64	0	0	0	12	0	23	394
Variation en %	6.9	45.5	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	-100.0	-80.7	-15.6
2006	276	44	0	0	0	24	4	119	467
Variation en %	-8.3	-50.6	-100.0	s.o.	-100.0	s.o.	-75.0	**	4.2
2005	301	89	6	0	3	0	16	33	448
Variation en %	-9.1	64.8	-71.4	s.o.	s.o.	s.o.	-65.2	-13.2	-8.6
2004	331	54	21	0	0	0	46	38	490
Variation en %	6.8	-3.6	**	s.o.	s.o.	s.o.	35.3	-50.6	1.4
2003	310	56	6	0	0	0	34	77	483
Variation en %	11.9	115.4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-59.0	4.1	4.8
2002	277	26	0	0	0	0	83	74	461
Variation en %	16.9	8.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	57.3
2001	237	24	0	0	0	0	16	16	293
Variation en %	-9.9	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-46.7	-11.1	-7.9
2000	263	6	0	0	0	0	30	18	318
Variation en %	15.9	50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-3.2	-69.0	-0.9
1999	227	4	0	0	0	0	31	58	321

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Quatrieme trimestre 2008											
Sous-marché	**Individuels**		**Jumelés**		**En rangée**		**Appart. et autres**		**Tous logements confondus**		
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	Variation (%)
Charlottetown (Ville)	25	19	2	6	20	0	0	11	47	36	30.6
Stratford (Ville)	12	27	0	0	4	0	30	0	46	27	70.4
Cornwall (Ville)	10	8	4	2	4	0	0	0	18	10	80.0
Reste de l'AR	22	28	0	0	0	0	0	0	22	28	-21.4
Charlottetown (AR)	69	82	6	8	28	0	30	11	133	101	31.7

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - décembre 2008											
Sous-marché	**Individuels**		**Jumelés**		**En rangée**		**Appart. et autres**		**Tous logements confondus**		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation (%)
Charlottetown (Ville)	100	89	26	40	32	0	36	35	194	164	18.3
Stratford (Ville)	69	91	4	18	4	0	30	0	107	109	-1.8
Cornwall (Ville)	36	23	8	4	4	0	0	0	48	27	77.8
Reste de l'AR	75	92	2	2	0	0	0	0	77	94	-18.1
Charlottetown (AR)	280	295	40	64	40	0	66	35	426	394	8.1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Quatrieme trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	36	38	14	14	12	0	36	24	98	76	28.9
Stratford (Ville)	28	27	2	12	0	0	0	0	30	39	-23.1
Cornwall (Ville)	14	7	0	2	0	0	0	0	14	9	55.6
Reste de l'AR	38	40	2	0	0	0	0	0	40	40	0.0
Charlottetown (AR)	116	112	18	28	12	0	36	24	182	164	11.0

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	96	93	34	40	12	0	47	95	189	228	-17.1
Stratford (Ville)	90	64	4	18	0	0	0	18	94	100	-6.0
Cornwall (Ville)	32	32	6	4	0	0	0	0	38	36	5.6
Reste de l'AR	87	86	2	6	0	0	0	0	89	92	-3.3
Charlottetown (AR)	305	275	46	68	12	0	47	113	410	456	-10.1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	N[nbre]	%	N[nbre]	%	N[nbre]	%	N[nbre]	%	N[nbre]	%			
Charlottetown (Ville)													
T4 2008	0	0.0	5	13.9	13	36.1	13	36.1	5	13.9	36	192,500	201,611
T4 2007	3	7.9	9	23.7	15	39.5	5	13.2	6	15.8	38	172,500	180,289
Cumul 2008	0	0.0	16	16.7	38	39.6	24	25.0	18	18.8	96	187,500	203,892
Cumul 2007	3	3.3	18	19.6	46	50.0	9	9.8	16	17.4	92	175,000	187,022
Stratford (Ville)													
T4 2008	0	0.0	3	10.7	5	17.9	11	39.3	9	32.1	28	237,500	226,607
T4 2007	0	0.0	1	3.7	8	29.6	11	40.7	7	25.9	27	220,000	253,889
Cumul 2008	0	0.0	5	5.6	23	25.6	34	37.8	28	31.1	90	220,000	229,200
Cumul 2007	0	0.0	5	7.7	22	33.8	22	33.8	16	24.6	65	210,000	226,277
Cornwall (Ville)													
T4 2008	0	0.0	3	21.4	4	28.6	5	35.7	2	14.3	14	192,500	195,714
T4 2007	0	0.0	0	0.0	4	57.1	1	14.3	2	28.6	7	--	--
Cumul 2008	0	0.0	6	18.8	10	31.3	9	28.1	7	21.9	32	197,500	205,156
Cumul 2007	0	0.0	6	18.8	12	37.5	9	28.1	5	15.6	32	190,000	191,375
Reste de l'AR													
T4 2008	0	0.0	9	23.7	11	28.9	8	21.1	10	26.3	38	187,500	202,763
T4 2007	2	5.0	16	40.0	8	20.0	8	20.0	6	15.0	40	157,500	178,402
Cumul 2008	2	2.3	21	24.1	31	35.6	18	20.7	15	17.2	87	175,000	189,407
Cumul 2007	4	4.7	32	37.2	27	31.4	13	15.1	10	11.6	86	165,000	173,175
Charlottetown (AR)													
T4 2008	0	0.0	20	17.2	33	28.4	37	31.9	26	22.4	116	200,000	207,310
T4 2007	5	4.5	26	23.2	35	31.3	25	22.3	21	18.8	112	185,000	198,902
Cumul 2008	2	0.7	48	15.7	102	33.4	85	27.9	68	22.3	305	200,000	207,361
Cumul 2007	7	2.5	61	22.2	107	38.9	53	19.3	47	17.1	275	180,000	192,477

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Quatrième trimestre 2008			Quatrième trimestre 2007			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	113	183,931	158	103	152,914	155	9.7%	20.3%	1.9%
District 4	45	189,462	54	31	173,715	63	45.2%	9.1%	-14.3%
District 5	14	163,382	36	28	142,468	33	-50.0%	14.7%	9.1%
District 6	25	154,185	24	25	132,312	24	0.0%	16.5%	0.0%
District 7	29	210,916	44	19	161,479	35	52.6%	30.6%	25.7%
Summerside (AR)	47	129,958	56	39	120,775	62	20.5%	7.6%	-9.7%
Tous les sous-marchés	160	168,075	214	142	144,088	217	12.7%	16.6%	-1.4%

Sous-marché	Cumul 2008			Cumul 2007			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	595	175,231	975	658	166,451	817	-9.6%	5.3%	19.3%
District 4	248	188,131	386	218	173,564	283	13.8%	8.4%	36.4%
District 5	115	142,194	198	138	138,005	169	-16.7%	3.0%	17.2%
District 6	101	143,849	152	120	144,120	131	-15.8%	-0.2%	16.0%
District 7	131	204,008	239	182	194,151	234	-28.0%	5.1%	2.1%
Summerside (AR)	205	122,428	375	252	115,838	361	-18.7%	5.7%	3.9%
Tous les sous-marchés	800	161,700	1350	910	152,421	1178	-12.1%	6.1%	14.6%

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty

**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks

**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe

**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

Source : Prince Edward Island Real Estate Association

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, AR de Charlottetown, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail, Île-du-Prince-Édouard			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($) (Î.-P.-É.)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	117.8	111.0	70.2	10.5	69.5	597
	Février	679	6.50	6.65	117.8	111.5	69.9	10.3	69.1	595
	Mars	669	6.40	6.49	117.7	112.8	69.9	10.4	69.1	595
	Avril	678	6.60	6.64	117.1	113.1	70.0	9.7	68.6	596
	Mai	709	6.85	7.14	117.8	113.6	69.0	10.2	68.0	596
	Juin	715	7.05	7.24	117.8	113.5	69.1	10.5	68.1	599
	Juillet	715	7.05	7.24	117.8	113.4	68.8	10.5	67.7	591
	Août	715	7.05	7.24	117.8	113.3	69.0	10.4	67.8	584
	Septembre	712	7.05	7.19	118.1	113.7	69.2	10.6	68.2	581
	Octobre	728	7.25	7.44	118.1	113.8	70.1	8.8	67.6	590
	Novembre	725	7.20	7.39	119.1	114.0	68.2	11.4	67.7	600
	Décembre	734	7.35	7.54	119.1	114.3	69.2	10.7	68.1	610
2008	Janvier	725	7.35	7.39	120.6	113.8	70	10.6	68.9	613
	Février	718	7.25	7.29	120.6	114.2	70.6	10.0	68.7	614
	Mars	712	7.15	7.19	119.3	115.3	71.0	10.4	69.5	613
	Avril	700	6.95	6.99	119.4	116.2	70.4	11.2	69.6	621
	Mai	679	6.15	6.65	119.4	118.3	71.0	9.6	68.8	629
	Juin	710	6.95	7.15	119.7	118.8	70.9	10.1	69.0	637
	Juillet	710	6.95	7.15	119.7	119.2	69.8	10.6	68.2	639
	Août	691	6.65	6.85	119.2	118.6	70.4	10.4	68.6	638
	Septembre	691	6.65	6.85	119.2	119.6	70.7	11.4	69.3	632
	Octobre	713	6.35	7.20	119.4	118.2	69.8	11.5	68.4	631
	Novembre	713	6.35	7.20	119.4	116.6	69.6	10.7	67.5	635
	Décembre	685	5.60	6.75		114.5	69.3	11.8	68.2	643

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.

64197_2009_Q01